

江苏汇鸿国际集团股份有限公司

关于回复上海证券交易所对公司转让子公司股权事项 问询函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

江苏汇鸿国际集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年10月11日收到上海证券交易所《关于对江苏汇鸿国际集团股份有限公司转让子公司股权事项的问询函》（上证公函【2019】2856号），根据要求，公司就问询函所涉及的相关问题进行的认真研讨和落实，现对函件中有关问题回复如下：

一、公告披露，莱茵达公司2018年实现营业收入71.91亿元，占公司2018年营业收入的18.47%。请结合公司目前的发展战略、业务布局、核心资产以及标的资产与公司业务的关联性等，说明出售资产的原因，以及对公司的持续经营、核心业务等产生的影响。

公司回复：

江苏汇鸿国际集团莱茵达有限公司（以下简称“莱茵达公司”）2018年实现营业收入71.91亿元，占公司2018年营业收入的18.47%。其中：莱茵达公司控股子公司江苏纸联再生资源有限公司（以下简称“纸联公司”）实现营业收入46.78亿元，控股子公司江苏开元国际集团石化有限公司（以下简称“石化公司”）实现营业收入8.97亿元。为打造再生资源供应链业务，清理压减低效业务，提升专业化经营水平，公司对下属全资子公司莱茵达公司进行全面改革工作。

纸联公司主要从事废纸回收等再生资源业务，为落实公司供应链运营战略，推进再生资源业务做大做强，公司通过受让莱茵达公司所持纸联公司55%的股权，并以现金方式增资至持股纸联公司67.07%，纸联公司成为公司直接控股的子公司。上述工商变更登记已于2019年9月25日完成。

石化公司主要从事油品化工业务，为促进公司石化业务板块的打造，做专、做精、做强油品化工业务，公司通过受让莱茵达公司和自然人沈兆麟分别持有的石化公司99.11%股权和0.89%股权。上述工商变更登记正在办理过程中。

在剔除纸联公司和石化公司的业务后，莱茵达公司 2018 年的营业收入为 16.16 亿元，占公司 2018 年营业收入的 4.15%。主要产品为电解铜、铜杆等内贸业务及代理进口业务。上述业务与公司主业相关度低，协同性较弱。莱茵达公司在手合同执行完毕后，将不再开展贸易业务。

本次交易有利于公司聚焦主业，优化资源配置，推进重点供应链板块建设，提高发展质量，符合公司及全体股东利益。

二、公告披露，截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司股东全部权益评估价值为-997.78 万元，其所有者权益账面价值-18,011.38 万元，此次评估值比审计后账面所有者权益增值 17,013.60 万元，增值率 94.46%。请补充披露：（1）标的公司近三年的经营情况和主要财务数据，说明其 2018 年度大额亏损的原因；（2）结合标的资产的具体业务领域、业务模式、市场同类可比案例以及其他可能影响定价的因素，说明标的资产定价的公允性；（3）说明本次评估的重要依据，包括评估假设、评估参数、评估计算模型所采用的折现率等，并充分说明有关评估依据和参数确定的理由，并详细披露相关估值的测算过程。

公司回复：

1、莱茵达公司（合并口径）最近三年主要财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 6 月 30 日
总资产	377,766.04	285,603.24	159,465.36	149,862.07
总负债	346,077.16	264,434.17	167,464.84	158,619.91
净资产	31,688.88	21,169.07	-7,999.48	-8,757.84
归属于母公司所 有者权益合计	28,782.12	16,854.11	-11,278.53	-12,248.13
	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1—6 月
营业收入	812,988.66	680,418.30	719,095.23	321,540.88
利润总额	-13,028.94	86.95	-31,177.17	-72.69
净利润	-10,467.26	-3,292.56	-26,401.50	-806.87
归属于母公司所 有者的净利润	-10,738.89	-3,920.14	-26,576.72	-1,018.74

莱茵达公司(合并口径)剔除纸联公司、石化公司后最近三年财务数据如下：

单位：万元 币种：人民币

	2016年12月 31日	2017年12月 31日	2018年12月 31日	2019年6月 30日
总资产	254,068.98	145,455.07	87,982.09	78,188.66
总负债	231,648.70	132,862.22	102,021.98	93,717.75
净资产	22,420.28	12,592.85	-14,039.89	-15,529.09
归属于母公司所 有者权益合计	22,420.28	12,592.85	-14,039.89	-15,529.09
	2016年	2017年	2018年	2019年1-6 月
营业收入	366,754.80	194,399.35	161,599.20	85,526.68
利润总额	-14,422.18	-2,274.43	-33,188.86	-1,454.32
净利润	-11,400.97	-4,915.65	-26,288.53	-1,493.19
归属于母公司所 有者的净利润	-11,400.97	-4,915.65	-26,288.53	-1,493.19

2018年度莱茵达公司大额亏损原因：（1）经营规模逐年下降，盈利能力持续下降，经营亏损增大；（2）大量应收款项随着账龄的延长和执行难度加大，部分应收款项预计可收回时间延长，且部分抵押物预计可收回金额下降。莱茵达公司根据公司相关会计政策，计提了相应坏账准备。计提坏账准备计入资产减值损失金额分别为：2016年12,325.91万元、2017年7,266.04万元、2018年27,634.64万元。

2、（1）业务领域

莱茵达公司主要从事有色金属、农副产品、肥料、家具等的内贸及进出口贸易，以国内贸易为主，进口贸易为辅，属于大宗商品和传统商品贸易行业。大宗商品和传统商品贸易行业门槛低，市场化程度高，易受到市场环境、国家政策、大宗商品价格波动、上下游企业诚信风险等因素的影响。近年来大宗商品和传统商品贸易行业发展疲弱，主要表现在上游生产放缓、投资下降、销售减速、融资困难、不良贷款率攀升。网络购物等新兴消费模式发展、共享经济快速推广，分流了部分线下的传统消费，更挤压了传统贸易企业的利润空间。

莱茵达公司近年来受到贸易风险影响，产生了大量信用减值损失，使得企业周转资金不足，融资成本增加，业务规模难以扩大，近年来连续亏损。

（2）业务模式

内贸业务：莱茵达公司内贸业务以销定购的模式为主。通过与下游客户签订框架协议，约定产品、业务模式、预期收益及担保方式等，再根据下游客户的采购订单向上游采购相对应数量和价格的产品，单笔订单上下游价格和数量对锁。

在上下游合同签订后，莱茵达公司根据合同需要向上游支付货款，安排发货。下游客户在收货后出具收货确认书及提货码单。莱茵达公司收到上游发票后，开票给下游。下游客户在约定时间内回款。

进出口业务：莱茵达公司进出口业务主要以代理形式为主，无自营业务，利用银行授信对外开证，赚取定额代理费。

莱茵达公司经营模式决定其缺乏核心竞争力，盈利能力不强，议价能力、抗市场风险能力较弱，易受上下游企业信用风险、系统风险、供应商及客户集中度影响，近年来连续亏损。

（3）市场同类可比案例

根据中国证券监督管理委员会颁发的《上市公司行业分类指引》（2012年修订），标的公司行业类别为“F51 批发业”。批发零售业近期市场同类可比案例如下：

单位：万元 币种：人民币

项目名称	评估方法	账面值	评估值	增值率(%)
山西晋能集团转让上海晋能国际贸易有限公司 100%股权项目	资产基础法	-15,770.20	-7,992.84	49.32
江苏苏豪国际集团转让上海苏豪时尚纺织有限公司 20%股权项目	资产基础法	257.27	257.69	0.16
津劝业转让天津市文化用品公司股权项目	资产基础法	-8,902.93	16,646.74	286.98
张家港国贸拟转让宿迁苏韵服装有限公司股权项目	资产基础法	352.87	534.49	51.47
杭州橡胶集团转让杭州朝阳工贸有限公司股权项目	资产基础法	5,104.97	5,104.67	-0.01
杭州汽轮动力集团转让杭州星永忆贸易有限公司股权项目	资产基础法	265.17	386.15	45.62

（4）评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选

择理由如下：

莱茵达公司评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，本次评估适用资产基础法进行评估。

莱茵达公司近年来连续亏损，未来何时可以扭亏为盈难以预测，未来发展方向存在较大不确定性。另外，莱茵达公司为贸易型公司，盈利易受汇率、大宗商品价格波动、上下游企业诚信风险等影响，自身抗风险能力较弱。受限于国家政策、行业状况、市场环境等多种因素的影响，企业未来经营将面临更大的竞争压力。综上，难以对企业未来的盈利情况、收益年限以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，本次评估不适用收益法评估。

由于难以找到足够的与莱茵达公司经营业务、产品结构、风险水平和企业规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，本次评估不适用市场法评估。

（5）评估增减值原因及合理性分析

经资产基础法评估，莱茵达公司评估基准日所有者权益账面价值-18,011.38万元，评估价值-997.78万元，增值额17,013.60万元，增值率94.46%。评估增值资产主要包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产-房屋建筑物类。主要增值情况及原因分析如下：

①长期股权投资账面值5,649.61万元，评估值13,078.69万元，增值额7,429.08万元，系由于本次评估对控股的被投资单位进行整体评估后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值，而账面仅为投资成本形成评估增值，且对于评估基准日后已转让的长期股权投资，按照已转让的实际价值扣除企业所得税确定评估值高于账面值，形成评估增值。

长期股权投资明细表如下：

单位：元 币种：人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增值率%
1	江苏开元国际集团轻工设备有限公司	2008/3/31	100.00	-	-	
2	江苏开元国际集团石化有限公司	2007/5/24	99.11	15,851,240.00	40,586,897.38	156.05
3	江苏省纸联再生资源有限公司	2017/12/29	55.00	40,644,840.03	90,200,000.00	121.92
	合计			56,496,080.03	130,786,897.38	131.50

②投资性房地产账面值 2,229.60 万元，评估值 19,770.93 万元，增值额 17,541.33 万元，系由于企业投资性房地产类资产账面值采用成本模式计量，房地产租赁收益情况较好，净收益折现后收益现值高于其账面成本造成。

投资性房地产-房屋明细表如下：

单位：元 币种：人民币

序号	权证编号	房屋名称	建成年月/取得日期	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
1		南京市湖南路 181 号一层	1995 年 10 月	1,590.62	1,547,465.12	138,296,600.00	8,836.98	
1-1	宁房权证鼓变字第 439719 号	南京市湖南路 181 号一层-1	1995 年 10 月	99.17				
1-2	宁房权证鼓变字第 439720 号	南京市湖南路 181 号一层-2	1995 年 10 月	1,491.45				
2		南京市湖南路 181 号二层	1995 年 10 月	2,878.01	2,799,927.14	39,316,000.00	1,304.18	

序号	权证编号	房屋名称	建成年月/取得日期	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
2-1	宁房权证鼓变字第439716号	南京市湖南路181号二层-1	1995年10月	2,192.85				
2-2	宁房权证鼓变字第439717号	南京市湖南路181号二层-2	1995年10月	685.16				
3		裙楼改造	2004年12月		1,202,576.43		-100.00	并入1、2层评估
4		南京市湖南路181号六层	1995年10月	716.70	701,111.97	5,529,900.00	688.73	
4-1	宁房权证鼓变字第439683号	南京市湖南路181号六层-1	1995年10月	113.81				
4-2	宁房权证鼓变字第439684号	南京市湖南路181号六层-2	1995年10月	157.65				
4-3	宁房权证鼓变字第439685号	南京市湖南路181号六层-3	1995年10月	136.49				
4-4	宁房权证鼓变字第439686号	南京市湖南路181号六层-4	1995年10月	124.29				
4-5	宁房权证鼓变字第439687号	南京市湖南路181号六层-5	1995年10月	136.88				
4-6	宁房权证鼓变字第439688号	南京市湖南路181号六层-6	1995年10月	47.58				
5		湖南路181号七层	1995年10月	629.31	616,359.86	4,855,600.00	687.79	
5-1	宁房权证鼓变字第439700号	南京市湖南路181号七层-1	1995年10月	139.81				

序号	权证编号	房屋名称	建成年月/取得日期	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
5-2	宁房权证鼓变字第439701号	南京市湖南路181号七层-2	1995年10月	136.49				
5-3	宁房权证鼓变字第439702号	南京市湖南路181号七层-3	1995年10月	132.35				
5-4	宁房权证鼓变字第439703号	南京市湖南路181号七层-4	1995年10月	130.97				
5-5	宁房权证鼓变字第439704号	南京市湖南路181号七层-5	1995年10月	89.69				
6		湖南路181号八层	1995年10月	629.31	616,359.86	4,855,600.00	687.79	
6-1	宁房权证鼓变字第439706号	南京市湖南路181号八层-1	1995年10月	128.43				
6-2	宁房权证鼓变字第439707号	南京市湖南路181号八层-2	1995年10月	139.42				
6-3	宁房权证鼓变字第439708号	南京市湖南路181号八层-3	1995年10月	136.49				
6-4	宁房权证鼓变字第439709号	南京市湖南路181号八层-4	1995年10月	130.20				
6-5	宁房权证鼓变字第439710号	南京市湖南路181号八层-5	1995年10月	94.77				
7		湖南路181号九层	1995年10月	629.31	616,359.86	4,855,600.00	687.79	
7-1	宁房权证鼓变字第439711号	南京市湖南路181号九层-1	1995年10月	134.89				
7-2	宁房权证鼓变字第439712号	南京市湖南路181号九层-2	1995年10月	130.97				

序号	权证编号	房屋名称	建成年月/取得日期	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
7-3	宁房权证鼓变字第439713号	南京市湖南路181号九层-3	1995年10月	134.34				
7-4	宁房权证鼓变字第439714号	南京市湖南路181号九层-4	1995年10月	137.27				
7-5	宁房权证鼓变字第439715号	南京市湖南路181号九层-5	1995年10月	91.84				
8	宁鼓国用(2012)第01619号	鼓楼区湖南路181号一层	2005年8月		3,192,213.86		-100.00	并入1层房产中
9	宁鼓国用(2012)第01620号	鼓楼区湖南路181号二层	2005年8月		5,776,042.12		-100.00	并入2层房产中
10	宁鼓国用(2012)第01624号	鼓楼区湖南路181号六层	2005年8月		1,438,578.51		-100.00	并入6层房产中
11	宁鼓国用(2012)第01625号	鼓楼区湖南路181号七层	2005年8月		1,262,943.38		-100.00	并入7层房产中
12	宁鼓国用(2012)第01626号	鼓楼区湖南路181号八层	2005年8月		1,262,943.38		-100.00	并入8层房产中
13	宁鼓国用(2012)第01627号	鼓楼区湖南路181号九层	2005年8月		1,263,133.12		-100.00	并入9层房产中

序号	权证编号	房屋名称	建成年月/取得日期	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
	合计			7,073.26	22,296,014.61	197,709,300.00	786.75	

③固定资产账面值 1,338.20 万元，评估值 3,459.70 万元，增值额 2,121.50 万元，增值主要原因为房屋建筑物类资产中位于南京市湖南路的房屋建筑物账面值仅为房屋的账面值，未包含土地使用权的账面值，而评估采用的市场法是房地合一价格，且房屋建于 1995 年，房地产市场价格逐年上涨，故造成评估增值。

固定资产-房屋建筑物明细表如下：

单位：元 币种：人民币

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
1	宁房权证鼓变字第 439718 号	南京市湖南路 181 号三层	1995 年 10 月	1,329.16	1,302,647.66	13,586,318.00	942.98	
2		南京市湖南路 181 号四层	1995 年 10 月	592.85	580,650.14	6,059,902.00	943.64	
2-1	宁房权证鼓变字第 439695 号	南京市湖南路 181 号四层-1		135.14				
2-2	宁房权证鼓变字第 439696 号	南京市湖南路 181 号四层-2		129.97				
2-3	宁房权证鼓变字第 439697 号	南京市湖南路 181 号四层-3		141.08				
2-4	宁房权证鼓变字第 439698 号	南京市湖南路 181 号四层-4		95.90				
2-5	宁房权证鼓变字第	南京市湖南路 181		90.76				

序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面值	评估值	增值率%	备注
	439699 号	号四层-5						
3		南京市湖南路 181 号五层	1995 年 10 月	629.31	616,359.86	6,432,659.00	943.65	
3-1	宁房权证鼓变字第 439690 号	南京市湖南路 181 号五层-1		142.35				
3-2	宁房权证鼓变字第 439691 号	南京市湖南路 181 号五层-2		128.43				
3-3	宁房权证鼓变字第 439692 号	南京市湖南路 181 号五层-3		129.81				
3-4	宁房权证鼓变字第 439693 号	南京市湖南路 181 号五层-4		136.88				
3-5	宁房权证鼓变字第 439694 号	南京市湖南路 181 号五层-5		91.84				
4	苏(2018)江阴市不动产权第 0003641 号	江阴市公园路 59 号 4 幢-2	2001 年 1 月	299.75	4,229,622.28	4,435,695.00	4.87	同极抵债房产
5	苏(2018)苏州市不动产权第 8033990 号	苏州市人民路 3188 号 10 幢 103 室	2009 年 12 月	281.73	6,652,677.35	4,082,400.00	-38.64	中兴抵债房产
	合计			3,132.80	13,381,957.29	34,596,974.00	158.53	

综上，从莱茵达公司目前的业务领域、业务模式分析，莱茵达公司不适合采用收益法和市场法进行评估，本次对其采用资产基础法进行评估，具有合理性。比较同类案例，本次评估方法选择也具有合理性，能体现行业特征和标的资产价值。本次标的资产评估方法选择合理，定价公允。

3、（1）评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

①一般假设

1) 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2) 公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3) 持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

②特殊假设

1) 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2) 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3) 假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5) 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6) 假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料、经营资料、涉诉资料、债权资料等相关资料真实、准确、完整；

7) 假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9) 假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期。

（2）评估计算模型及测算过程

①流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

2) 交易性金融资产

对于公开交易的股票，根据评估基准日的收盘价计算评估值；对于限售流通股，在评估基准日流通股收盘价基础上，扣除因限售造成的缺乏流动性折扣得出评估值；对于参股企业的投资，由于持股比例较小，无法取得被投资企业详细财务资料，本次评估按被投资企业基准日近期资产负债表中的净资产乘以被评估单位出资比例确定评估值。

3) 应收款项

包括应收账款、应收利息、应收股利、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。对于债务单位逾期未履行偿债义务或明显缺乏偿债能力等导致账龄分析法不能反映其风险特征的应收款项，本次评估从债权资产涉及的债务人和债务责任关联方偿债能力角度来分析债权的可收回金额。由于无法核实债务人和债务责任关联方的财务状况，且大部分债务人和债务责任关联方已经经营异常，本次评估主要根据债务人和债务责任关联方提供的担保资产来预计该部分应收款项的可收回金额，并按预计可收回金额确认评估值。对担保资产主要采用市场法进行评估。账面上的“坏账准备”科目评估为零。

4) 预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回

相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。对于很可能收不回部分货物、资产或权益的，本次评估从预付款项涉及的债务人和债务责任关联方偿债能力角度来分析债权的可收回金额，按可收回金额确定评估值。由于无法核实债务人和债务责任关联方的财务状况，本次评估主要根据债务人和债务责任关联方提供的担保资产来预计该部分预付款项的可收回金额。对担保资产采用市场法进行评估。

5) 存货

存货均为库存商品。

对于库存商品，按核实后的数量乘以现行市场价格，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，按可收回金额（含抵押物可收回金额）确定评估值。

6) 一年内到期的非流动资产

在了解一年内到期的非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

7) 其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

②长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

对于评估基准日后已转让的长期股权投资，按照已转让的实际价值扣除企业所得税确定评估值。

③投资性房地产

对于用于出租获取租金收益的投资性房地产，采用收益法评估。收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益年期；

F_i —未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益=有效毛收入—运营费用

=潜在毛租金收入—空置和收租损失+其他收入—运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

④固定资产

1) 房屋建筑物类

对于办公楼和住宅，采用市场法评估；对于商铺，采用收益法评估。

A. 收益法

收益法通过预测评估对象未来收益期限内各年的净收益，并采用适当的折现率折现并相加，得到评估值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：V—评估值；

r—折现率；

n—收益期限；

F_i —未来第 i 年的预期净收益额。

上式中，净收益的计算公式如下：

净收益=有效毛收入—运营费用

=潜在毛租金收入—空置和收租损失+其他收入—运营费用

运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、土地使用税、税金及附加等。

B. 市场法

市场法通过搜集分析市场交易资料，从中选取若干与评估对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地

产交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况进行比较修正后，求取估价对象的比准单价，基本公式如下：

$$\text{比准单价} = \text{可比实例交易单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数}$$

在选取的交易案例的平均比准单价基础上，结合评估对象的面积确定评估值。

2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

a. 机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备现价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{其它合理费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税额}$$

b. 电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备现价} - \text{可抵扣增值税额}$$

B. 综合成新率的确定

a. 机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

其中：

理论成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 = K1 × K2 × K3 × K4 × K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量 (K1)、维护保养情况 (K2)、设备的运行状态及故障频率 (K3)、设备的利用率 (K4)、设备的环境状况 (K5)。

b. 电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对于部分购置日期较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

⑤无形资产

1) 土地使用权

对于土地使用权，本次将土地使用权与其地上房屋建筑物采用市场法房地合一进行评估，土地使用权的评估值并入相应房屋建筑物中。

2) 其他无形资产——软件类

对于外购软件，采用市场法评估。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的不含税市场价格作为评估值。

⑥递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

⑦负债

评估范围内的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

三、公告披露，公司已向莱茵达公司累计出借 10,083.76 万元，本次股权转让后，将形成公司对关联方借款。同时，公司预计至本次股权转让交易交割完成，将形成公司对莱茵达公司关联借款金额为 23,017.75 万元，即还将新增 1 亿多元借款。公告称，上述关联借款将于 2019 年 12 月 31 日前陆续还清。请补充披露：(1) 在公司已经启动向控股股东出售莱茵达公司的情况下，继续向莱

茵达公司提供借款的原因及合规性，是否构成关联方非经营性占用公司资金；（2）结合控股股东履约能力，说明上述借款具体偿还安排和新增借款的必要性；（3）结合上述款项可回收性，说明本次交易事项对公司当期损益的影响，并提示相应风险。

公司回复：

1、（1）在莱茵达公司股权转让交割至苏汇资管前，仍为公司全资子公司。股权转让交割日前仍需由公司作为莱茵达公司提供借款，用于协助莱茵达公司偿还银行的到期借款。交易完成后将形成关联方向公司借款，苏汇资管拟不晚于股权交割日协助莱茵达公司偿还所欠公司的款项（包括本息）。交割后公司将不再借款给莱茵达公司。（2）股权交割日前，莱茵达公司根据其资金状况和银行借款的到期情况提出临时借款申请，公司根据决策权限，履行包括经总裁办公会审议审批在内的借款内部审批流程办理借款。逐笔与莱茵达公司签订借款协议，借出资金。

2、截止 2018 年末，苏汇资管经审计财务报表显示总资产 3,181,404.60 万元，净资产 955,785.46 万元，2018 年度净利润 94,563.65 万元。综上，公司认为苏汇资管具备相应的履约能力。

3、本次借款交易对公司当期损益不存在重大影响。根据苏汇资管的履约能力，公司判断该借款可回收性强，不存在重大风险。

四、公告披露，莱茵达公司应收账款余额 4.70 亿元，计提坏账准备 3.15 亿元；预付款项 2.85 亿元，计提坏账准备 0.86 亿元。其中，莱茵达公司对江苏易通信达国际贸易有限公司（以下简称易通信达）的应收账款计提坏账准备 2.19 亿元，计提比例 71.97%。公告显示，因易通信达未能到期付款，已由中运顺通融资担保有限公司（以下简称中运顺通）履行保证责任，向莱茵达代偿 14221 万元。但此后，公司又向中运顺通受让了对易通信达的相关债权。请补充披露：

（1）评估账面应收账款和预付款项的可收回状况，说明减值准备计提的依据和合理性，是否符合《企业会计准则》的相关规定；（2）在债务人易通信达已未能按期偿债，且担保人中运顺通已代偿的情况下，莱茵达又受让对债务人易通信达的债权的原因及合理性，是否存在损害上市公司利益的情形，并说明相关决策程序以及公司董事、监事、高级管理人员是否勤勉尽责。

公司回复：

1、莱茵达公司执行公司的会计政策，截至 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司应收账款账面余额为 4.70 亿元，计提坏账准备 3.15 亿元；预付款项账面余额 2.85 亿元，计提坏账准备 0.86 亿元。莱茵达公司单项计提的大额应收账款和预付款项明细及坏账准备计提主要情况如下：

(1) 应收账款

①截至 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司对易通信达公司的应收账款余额为 3.05 亿元。易通信达公司已停业多年，目前严重资不抵债。由于与易通信达公司的应收账款涉及诉讼，应收账款账龄大部分已达 4-5 年，虽已提起诉讼并进入执行程序，但可供执行的财产难以处置，回款难度大，预计应收账款抵押物可回收金额为 0.85 亿元，故单项计提 2.19 亿元坏账准备。

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额			
	账面余额	账龄	坏账金额	计提比例 (%)
江苏易通信达国际贸易有限公司	17,808,500.00	3-4 年	219,352,912.50	71.97
	286,980,912.50	4-5 年		
合计	304,789,412.50		219,352,912.50	

②截至 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司对江苏中兴电缆公司的应收账款余额为 3,017.79 万元，中兴电缆公司以电缆成品、设备作为抵押。因目前中兴电缆公司已经停产一年以上，已无可供处置的有价值电缆，其设备处于闲置状态，可能实现的金额存在较大不确定性，根据谨慎性原则剩余全额计提坏账准备。

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额			
	账面余额	账龄	坏账金额	计提比例 (%)
江苏中兴电缆有限公司	30,177,930.69	2~3 年	30,177,930.69	100.00
合计	30,177,930.69		30,177,930.69	

③截至 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司对国能子金电缆南通有限公司的应收账款余额为 2,751.86 万元。国能子金公司严重资不抵债，目前面临破产，莱茵达公司能够获得清偿的几率较低。根据谨慎性原则剩余全额计提坏账准备。

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额			
	账面余额	账龄	坏账金额	计提比例 (%)
国能子金电缆南通有限公司	27,487,538.79	2~3年	27,518,626.44	100.00
	31,087.65	3~4年		
合计	27,518,626.44		27,518,626.44	

④截至2019年7月31日，莱茵达公司对郎溪瑞丰铜业有限公司的应收账款余额为1,097.89万元。该公司目前已进入破产程序尚未清算结束。由于该应收账款抵押物处理变现的金额存在较大不确定性，根据谨慎性原则全额计提坏账准备。

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额			
	账面余额	账龄	坏账金额	计提比例 (%)
郎溪瑞丰铜业有限公司	3,278,255.30	3~4年	10,978,902.14	100.00
	7,700,646.84	4~5年		
合计	10,978,902.14		10,978,902.14	

(2) 预付账款

①截至2019年7月31日，莱茵达公司对南京满庭芳公司的预付账款余额为5,910.63万元，预付时间已达3-4年。目前满庭芳公司处于停业状态多年，严重资不抵债。由于抵押物买卖、变卖、优先受偿可能实现的预计可收回金额为331.15万元，故对预期损失金额计提坏账准备5,579.48万元。

②截至2019年7月31日，莱茵达公司对HUNG TUNG PTE. LTD公司累计交易金额约354,700万元，目前预付账款余额为7,901.50万元，其中由于汇率波动出现差额累计余额为2,504.74万元，可能造成莱茵达公司潜亏，预计无法收回。根据谨慎性原则对预期损失部分计提坏账准备2,504.74万元。

综上，公司认为莱茵达公司计提应收账款及预付款项的减值准备充分合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

2、2012年6月8日，莱茵达公司与江苏易通信达国际贸易有限公司（以下简称“易通信达”）签订编号为20120014-1的《合作协议》，开展业务合作，中运顺通融资担保有限公司（以下简称“中运顺通”）为易通信达提供最高额保证担保。同时，苏慧红、苏明宝、张家港市经典投资发展有限公司、张家港维仁泵阀有限公司、江苏赛尔船舶设备制造有限公司向中运顺通提供连带责任保证反担

保，西安营建置业有限公司（以下简称“西安营建”）以其名下位于西安市曲江大明宫遗址区红庙坡路南侧、面积为 16179.50 m²的国有土地使用权向中运顺通设定抵押反担保。

因易通信达未能到期付款，中运顺通先后两次履行保证责任，向莱茵达公司代偿 14221 万元：（1）2014 年 6 月，中运顺通以现金形式代偿 20120014-1 号《合作协议》项下债务 5000 万元。（2）因中运顺通无力继续偿还为易通信达担保的其他债务，经莱茵达公司与中运顺通协商，2016 年 3 月中运顺通将其取得的 07512 号判决书项下对易通信达、西安营建等的所有债权转让给莱茵达公司，以承担 2014009-1 号项下 9,221.31 万元债务的担保代偿责任。

截至 2019 年 7 月 31 日，莱茵达公司对易通信达尚有应收账款账面余额 3.05 亿元，计提坏账准备金额 2.19 亿元，账面净值 0.85 亿元。

鉴于易通信达和中运顺通没有现金偿付能力，也没有其他资产可供抵偿，中运顺通用其判决生效债权抵偿对莱茵达的担保债务，符合法律规定，且反担保方有一定的清偿能力，莱茵达予以接受，并不损害上市公司利益。上述事项依据相关管理规定，已由莱茵达公司自身按其内部制度进行审议决策。

特此公告。

江苏汇鸿国际集团股份有限公司董事会

二〇一九年十月十八日